



COMUNE DELLA SPEZIA
Amministrativo Legale
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 16 del 16/06/2025

OGGETTO: DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE -AREA PER FUNZIONI PRODUTTIVE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI- SUBDISTRETTO APA 1/A. COMPENDIO IMMOBILIARE AREE EX ENEL. ADOZIONE DELL'AGGIORNAMENTO AL VIGENTE PUC AI SENSI DELL'ART. 43, COMMA 3, LETTERE A), C) DELLA L.R. N. 36/97.

L'anno 2025 addì 16 del mese di Giugno alle ore 20:45, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Comunale Salvatore Piscopo il Consiglio Comunale.

Presiede Salvatore Piscopo

Partecipa il Vice Segretario Generale Avv. Mario Piazzini

Al momento dell'adozione del presente provvedimento risultano presenti i Sigg.:

| Nome | Presente | Assente | Nome | Presente | Assente |
|-----------------------------|----------|---------|---------------------------|----------|---------|
| BASSO MATTEO | | A | PESERICO GIACOMO | P | |
| CATTANI VIVIANA | P | | PETTINATI BARBARA | P | |
| CENERINI FABIO | P | | PISCOPO SALVATORE | P | |
| CENTI ROBERTO | P | | POLLINA STELLA | P | |
| COSTANTINI UMBERTO MARIA | P | | RAFFAELLI MARCO | | A |
| CROVARA GINA GABRIELLA | P | | RATTI BARBARA | P | |
| FALUGIANI DINO | P | | RODRIGUEZ MIRIAN MERCEDES | P | |
| FLANDOLI PATRIZIA | P | | SALMERI ANDREA | P | |
| FRAU ANDREA | | A | SOMMOVIGO PIERA | P | |
| GAI ALESSANDRO | P | | TANCREDI CLAUDIO | P | |
| GIANNETTI MARTINA | P | | TARABUGI MARCO | P | |
| GIORGI GIULIA | P | | TEJA OSCAR | P | |
| LOMBARDI GIORGIA | P | | VAIRA FRANCO | | AG |
| LOMBARDI MASSIMO | P | | VIVIANI LORENZO | | A |
| MEDUSEI GIANMARCO | P | | ZAMPONI MARCO | P | |
| MONTEFIORI ANDREA | P | | ZITO DOMENICO | P | |
| PERACCHINI PIERLUIGI | P | | | | |

Il relativo verbale è sottoscritto

Dal Presidente Salvatore Piscopo

Dal Vice Segretario Generale Avv. Mario Piazzini

Num.proposta: 164 del 22/05/2025

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto gli Assessori:

Brogi Lorenzo, Casati Kristopher, Cimino Pietro Antonio, Frijia Maria Grazia, Gagliardi Manuela, Giarelli Alberto, Guerri Giulio, Saccone Patrizia

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- il Comune della Spezia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 19.11.2002, adeguato con deliberazione del C.C. n° 19 del 5.5.2003, in vigore dal 25.6.2003 ai sensi della L.R. 36/97;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2013 è stata approvata variante al PUC relativa alla disciplina della zona collinare, con conseguente modifica degli articoli 20, 21 e 26 delle N.C.C. del PUC;

- F.I.L.S.E. S.p.a. ha acquistato dal Comune della Spezia, su mandato di Regione Liguria, il compendio immobiliare dell'area ex Enel, ricadente nel "Distretto di Trasformazione – Area per funzioni produttive, artigianali e industriali- subdistretto APA 1/a" del vigente PUC, collocato nel Levante cittadino a sud del quartiere di Pianazze, in un contesto caratterizzato da insediamenti produttivi, commerciali ed abitativi;

-l'art. 3 della L.R. 30/2017, che ha regolamentato organicamente le finalità e l'operatività sugli immobili a fini produttivi di FILSE - fra cui l'area Ex Enel-, ha previsto che gli stessi siano destinati all'insediamento di imprese di micro, piccola, media e grande dimensione che svolgano attività di produzione o di servizi alla produzione;

-in data 1.10.2020 F.I.L.S.E. S.p.a. ha ricevuto una formale manifestazione all'acquisto del compendio immobiliare suddetto da parte dell'Immobiliare Patrone s.r.l., ai fini del trasferimento dello stabilimento industriale di cui essa è titolare in altra sede del Comune della Spezia, con conseguente riqualificazione residenziale del sito attualmente occupato dallo stabilimento e incremento occupazionale in ragione della nuova localizzazione produttiva;

-a seguito di specifica procedura pubblica di vendita, avvenuta a maggio 2022, l'area ex Enel è stata aggiudicata a Immobiliare Patrone s.r.l., con perfezionamento dell'atto di compravendita subordinatamente al verificarsi di condizioni sospensive, tra le quali la risoluzione di problematiche autorizzative idrauliche, consistenti, nello specifico, nella conclusione del procedimento di approvazione della ripermetrazione preventiva del Fosso Tombone;

-in particolare l'area Ex Enel, per effetto del Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale N. 92 del 28/10/2021, di approvazione della variante al vigente Piano di Bacino - Ambito 20 La Spezia, è stata ricompresa all'interno della fascia di inondabilità cinquantennale (fascia A), e sottoposta alla normativa di cui all'art. 15 c. 2 delle NTA del vigente PAI, che vieta la nuova edificazione;

-poiché tale vincolo è superabile solo attraverso una idonea procedura di ripermetrazione, che escluderebbe dal vincolo l'area Ex Enel, a tal fine in data 31.1.2022 è stato sottoscritto, tra Regione Liguria, Comune della Spezia e F.I.L.S.E. S.p.a., Protocollo d'Intesa con il quale le parti hanno condiviso le modalità di espletamento del procedimento di svincolo idraulico e di realizzazione delle opere idrauliche, onde conseguire la piena edificabilità dell'area Ex Enel;

-per lo sviluppo del progetto insediativo dell'area Ex Enel la Soc. Immobiliare Patrone s.r.l., in data 22.05.2025, prot. n. 72913, ha avanzato richiesta di aggiornamento al vigente PUC, proponendo le seguenti modifiche, propedeutiche a detto sviluppo insediativo:

1. Incremento della percentuale delle aree edificate e delle aree destinate a verde privato con valenza ecologica dall' 80% all' 85% con contestuale modifica della percentuale delle aree di cessione dal 20% al 15% della Superficie Totale;
2. Modifica del mix funzionale attraverso l'eliminazione della funzione abitativa (10% della Sul) ed attraverso l'eliminazione del valore minimo della destinazione U2/13b, lasciandone inalterato il suo massimo 40% della Sul;
3. Modifica della viabilità originariamente prevista, mediante traslazione lungo il perimetro del distretto;
4. Rettifica del perimetro del distretto di trasformazione derivante dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico.

- la proposta di aggiornamento risulta conforme a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 36/97 in quanto trattasi di:

- modifica alla previsione di infrastrutture stradali, rientrante nel caso di cui all'art. 43 comma 3 lettera a) della L.R. 36/97;
- modifica della disciplina urbanistico-edilizia di ambito, rientrante nel caso di cui all'art. 43 comma 3 lettera c) della L.R. 36/97;

-la proposta prevede inoltre la rettifica del perimetro del distretto di trasformazione derivante dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico ricompresa nei margini di flessibilità di cui al comma 2 dell'art. 43 della L.R. 36/97;

Preso atto che:

- le suddette modifiche, così come esplicitate nella Relazione Istruttoria del CDR Pianificazione Territoriale prot. 73010 del 22.5.2025, depositata agli atti d'ufficio, costituiscono aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43, comma 3, lettere a), c), della L.R. n. 36/97, e sono compatibili rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, come da Attestazione del CDR Pianificazione Territoriale allegata al presente atto;

- la rettifica del perimetro del distretto di trasformazione derivante dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico, così come esplicitato nella Relazione Istruttoria del CDR Pianificazione Territoriale prot. 73010 del 22.5.2025, è ricompresa nei margini di flessibilità di cui al comma 2 dell'art. 43 della L.R. 36/97.

- ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 13, LR n. 32/2012 e art 43 L.R. 36/97 è stato redatto l'allegato Rapporto Preliminare;

Viste

- la nota prot. n. 12278 del 25.1.2025, depositata agli atti, con la quale la Regione Liguria Unità Organizzativa Assetto del Territorio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 89 DPR 380/2001, ha espresso parere favorevole evidenziando che "l'attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica nel Distretto sono subordinate, come peraltro correttamente riportato nella scheda, alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico del fosso Tombone, in conformità al progetto su cui è stato espresso

parere di compatibilità ex art.17 c.2 delle norme di attuazione del piano di bacino, con decreto del dirigente del Settore Assetto del Territorio n. 7852 del 9/12/2022”;

-l'allegata "Proposta di aggiornamento del P.U.C. sub-distretto APA1/a" contenente la Scheda del distretto in questione e lo schema di orientamento progettuale, in recepimento sia delle nuove previsioni edificatorie che delle opere di mitigazione di rischio idraulico del fosso Tombone;

Preso altresì atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

- In relazione a quanto precede;
- Il Presidente invita l'assessore Saccone a illustrare la presente proposta di deliberazione;
- Al termine dell'illustrazione, il Presidente dichiara aperta la discussione generale: intervengono i Consiglieri: Falugiani e Centi;
- Il Presidente chiude la discussione generale;
- Il Presidente apre le dichiarazioni di voto: interviene il Consigliere Cenerini;
- Il Presidente chiude le dichiarazioni di voto e dichiara aperte le votazioni.

Posta in votazione la presente proposta di deliberazione è approvata con il seguente esito:

Presenti 28 Favorevoli 17 Contrari 0 Astenuti 11

(Favorevoli: Peracchini Pierluigi; Peserico Giacomo, Piscopo Salvatore, Pollina Stella, Tancredi Claudio, Tarabugi Marco gruppo consiliare La Spezia Civica Peracchini Sindaco; Costantini Umberto Maria, Gai Alessandro, Medusei Gianmarco, Pettinati Barbara, Salmeri Andrea gruppo consiliare Fratelli d'Italia Giorgia Meloni; Giorgi Giulia gruppo consiliare Lega Liguria Salvini; Teja Oscar, gruppo consiliare Vince Liguria La Spezia; Zamponi Marco, Rodriguez Mirian Mercedes gruppo consiliare Spezia Vince; Zito Domenico gruppo consiliare Democrazia Cristiana; Ratti Barbara, gruppo consiliare Forza Italia)

(Astenuti: Cenerini Fabio gruppo consiliare Gruppo Misto di Maggioranza, Cattani Viviana, Falugiani Dino, Giannetti Martina, Montefiori Andrea, Sommovigo Piera gruppo consiliare Partito Democratico – Articolo Uno; Centi Roberto, Flandoli Patrizia, Lombardi Giorgia gruppo consiliare Leali a Spezia/Alleanza Verdi Sinistra, Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune – Partito della Rifondazione Comunista; Crovara Gina Gabriella gruppo consiliare Gruppo Misto di Minoranza)

DELIBERA

-di adottare, per le motivazioni espresse in premessa ed alle quali si rimanda, l'aggiornamento al vigente PUC ai sensi dell'art. 43, comma 3, lettere a), c) della L.R. n. 36/97, consistente, con riferimento al Distretto di Trasformazione Area per funzioni produttive, artigianali e industriali- sub-distretto APA1/a, nell'incremento della percentuale delle aree edificate e delle aree destinate a verde privato con valenza ecologica dall' 80% all' 85%, con contestuale modifica della percentuale delle aree di cessione dal 20% al 15% della Superficie Totale; nella modifica del mix funzionale attraverso l'eliminazione della funzione abitativa (10% della Sul) ed attraverso l'eliminazione del valore minimo della destinazione U2/13b, lasciandone inalterato il

suo massimo 40% della Sul, nella modifica della viabilità originariamente prevista, mediante traslazione lungo il perimetro del distretto, il tutto così come risultante dall'allegata "Proposta di aggiornamento del P.U.C. Distretto APA1/a";

- di dare atto che la proposta di rettifica del perimetro del distretto di trasformazione derivante dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico è ricompresa nei margini di flessibilità di cui al comma 2 dell'art. 43 della L.R. 36/97, così come esplicitato nella Relazione Istruttoria del CDR Pianificazione Territoriale prot. 73010 del 22.5.2025;
- di dare atto che il suddetto aggiornamento al PUC è compatibile rispetto alla descrizione fondativa, agli obiettivi del piano, e conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, il tutto come da allegata Attestazione del CDR Pianificazione Territoriale;
- di adottare inoltre, ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 13, LR n. 32/2012, l'allegato Rapporto preliminare;
- di dare mandato agli uffici per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli articoli 6 e 13 della LR n. 32/2012;

Dopodiché a seguito di separata e successiva votazione, che ha dato i seguenti esiti:

Presenti 28 Favorevoli 27 Contrari 0 Astenuti 1

(Favorevoli: Peracchini Pierluigi; Peserico Giacomo, Piscopo Salvatore, Pollina Stella, Tancredi Claudio, Tarabugi Marco gruppo consiliare La Spezia Civica Peracchini Sindaco; Cenerini Fabio gruppo consiliare Gruppo Misto di Maggioranza; Costantini Umberto Maria, Gai Alessandro, Medusei Gianmarco, Pettinati Barbara, Salmeri Andrea gruppo consiliare Fratelli d'Italia Giorgia Meloni; Giorgi Giulia gruppo consiliare Lega Liguria Salvini; Teja Oscar, gruppo consiliare Vince Liguria La Spezia; Zamponi Marco, Rodriguez Mirian Mercedes gruppo consiliare Spezia Vince; Zito Domenico gruppo consiliare Democrazia Cristiana; Ratti Barbara, gruppo consiliare Forza Italia; Cattani Viviana, Falugiani Dino, Giannetti Martina, Montefiori Andrea, Sommovigo Piera gruppo consiliare Partito Democratico – Articolo Uno; Centi Roberto, Lombardi Giorgia gruppo consiliare Leali a Spezia/Alleanza Verdi Sinistra, Lombardi Massimo gruppo consiliare Spezia Bene Comune – Partito della Rifondazione Comunista; Crovara Gina Gabriella gruppo consiliare Gruppo Misto di Minoranza)

(Astenuti: Flandoli Patrizia gruppo consiliare Leali a Spezia/Alleanza Verdi Sinistra)

DICHIARA

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Salvatore Piscopo

Il Vice Segretario Generale
Avv. Mario Piazzini

(atto sottoscritto digitalmente)